

Bezoekadres
De Lossing 14
7914 NC Noordscheschut

T 0528 - 344 900
F 0528 - 344 900
E info@rakompas.nl

BANK 1446.48.822
KVK 01143019
BTW 8202.91.110.B.01

Ontwerp

Bestemmingsplan “De Run 6803, 6805 en 6807”

GEMEENTE VELDHOVEN

NL.IMRO.0861.BP00023-0301

Toelichting

1. INLEIDING	6
1.1. AANLEIDING EN DOELSTELLING	6
1.2. LEESWIJZER	6
2. GEBIEDSPROFIEL	7
2.1. VELDHOVEN.....	7
2.2. BEDRIJVENTERREIN DE RUN.....	7
2.4. PLANGEBIED	7
3. BESCHRIJVING PLANONTWIKKELING	9
4. BELEIDSKADER	10
4.1 ALGEMEEN	10
4.2 LANDELIJK BELEID.....	10
4.2.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)</i>	10
4.3 PROVINCIAAL BELEID.....	11
4.3.1 <i>Structuurvisie Ruimtelijke Ordening</i>	11
4.3.2 <i>Verordening Ruimte</i>	12
4.4 REGIONAAL EN GEMEENTELIJK BELEID	12
4.4.1 <i>Totaalontwikkelingsplan bedrijventerrein De Run (T.O.P. Run, 1999)</i>	12
4.4.2 <i>Beleidsdocument intensief ruimtegebruik op bedrijventerreinen, 2005</i>	12
4.4.3 <i>Nota Economisch Beleid Veldhoven, 2007</i>	13
4.4.4 <i>Masterplan De Run Veldhoven, 2007</i>	13
4.4.5 <i>Verkeerscirculatieplan Veldhoven, februari 2007</i>	13
4.4.6 <i>Vigerende bestemmingsplannen</i>	14
5. PLANOLOGISCH RELEVANTE (OMGEVINGS)ASPECTEN	15
5.1 ALGEMEEN	FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.
6. JURIDISCHE BESCHRIJVING	16
6.1 ALGEMEEN	16
6.2 DOELSTELLING EN PLANOPZET	16
6.3 OPZET REGELS.....	16
6.4 VERBEELDING.....	17
6.5 WIJZE VAN TOETSEN.....	17
6.6 ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING.....	18
<i>Artikel 2 Wijze van meten</i>	18
<i>Artikel 3 Bedrijventerrein</i>	18
<i>Artikel 4 Anti-dubbeltelregel</i>	20
<i>Artikel 5 Algemene bouwregels</i>	20
<i>Artikel 6 Algemene gebruiksregels</i>	20
<i>Artikel 7 Algemene aanduidingsregels</i>	20
<i>Artikel 8 Algemene afwijkingsregels</i>	20
<i>Artikel 9 Algemene wijzigingsregels</i>	20
7. MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	21
7.1 VOOROVERLEG.....	21
7.2 ZIENSWIJZEN.....	21
7.3 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	21

REGELS	23
ARTIKEL 1 BEGRIPPEN	24
ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN	29
ARTIKEL 3 BEDRIJVENTERREIN.....	31
3.1 BESTEMMINGSOMSCHRIJVING.....	31
3.1.1 <i>Algemene bestemmingsomschrijving</i>	31
3.1.2 <i>Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving</i>	31
3.2 BOUWREGELS	31
3.2.1 <i>Algemeen</i>	31
3.2.2 <i>Gebouwen</i>	31
3.2.3 <i>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</i>	32
3.2.4 <i>Schotelantennes</i>	32
3.3 AFWIJKEN VAN DE BOUWREGELS	32
3.3.1 <i>Omgevingsvergunning toestaan van overstekken buiten het bouwvlak</i>	32
3.3.2 <i>Omgevingsvergunning lager bebouwingspercentage</i>	32
3.3.3 <i>Omgevingsvergunning hoger bebouwingspercentage</i>	32
3.3.4 <i>Omgevingsvergunning kleinere afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens</i>	33
3.3.5 <i>Omgevingsvergunning grotere maatvoering nutsvoorzieningen</i>	33
3.3.6 <i>Omgevingsvergunning afwijkende maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde</i>	33
3.3.7 <i>Omgevingsvergunning hogere erfafscheidingen</i>	33
3.3.8 <i>Omgevingsvergunning schotelantenne met grotere doorsnede</i>	34
3.4 SPECIFIEKE GEBRUIKSREGELS.....	34
3.4.1 <i>Strijdig gebruik</i>	34
3.5 AFWIJKEN VAN DE GEBRUIKSREGELS.....	34
3.5.1 <i>Omgevingsvergunning toestaan vergelijkbare bedrijven</i>	34
3.5.2 <i>Omgevingsvergunning toestaan categorie 4-bedrijvigheid</i>	34
3.5.3 <i>Omgevingsvergunning toestaan risicovolle inrichtingen</i>	34
3.5.4 <i>Omgevingsvergunning toestaan van de uitbreiding van bestaande detailhandel in volumineuze goederen</i>	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
3.5.5 <i>Omgevingsvergunning parkeren op een andere locatie</i>	35
3.6 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID.....	35
3.6.1 <i>Wijziging milieucategorie</i>	35
3.6.2 <i>Wijziging milieucategorie 1 en 2</i>	35
3.6.3 <i>Wijziging bouwgrenzen</i>	35
ARTIKEL 4 ANTI-DUBBELTELREGEL	36
ARTIKEL 5 ALGEMENE BOUWREGELS.....	37
5.1 <i>OVERSCHRIJDING BOUWVLAK</i>	37
5.2 <i>WATERHUISHOUDING</i>	37
ARTIKEL 6 ALGEMENE GEBRUIKSREGELS	38
ARTIKEL 7 ALGEMENE AANDUIDINGSREGELS.....	39
7.1 <i>GELUIDZONE - INDUSTRIE</i>	39
7.1.1 <i>Algemeen</i>	39
7.1.2 <i>Hogere grenswaarde</i>	39
ARTIKEL 8 ALGEMENE AFWIJKINGSREGELS.....	40
ARTIKEL 9 ALGEMENE WIJZIGINGSREGELS	41
ARTIKEL 10 OVERGANGSRECHT	42
10.1 <i>OVERGANGSRECHT BOUWWERKEN</i>	42
10.2 <i>OVERGANGSRECHT GEBRUIK</i>	42

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doelstelling

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is tweeledig. Het bedrijf ASML gelegen aan de Run 6501 wenst uit te breiden. Om dit planologisch mogelijk te maken zijn in december 2013 de bestemmingsplannen 'De Run 2012 ASML' en 'De Run 2012 ASML, geluid' vastgesteld. Ten behoeve van de uitbreiding van ASML wordt de bestaande weg De Run 6700 aan de openbaarheid onttrokken. Dit heeft de gemeenteraad in december 2013 besloten. Omdat de huidige weg komt te vervallen wordt hiervoor in de plaats een nieuwe weg aangelegd. Deze weg komt te liggen aan de zuidzijde van het perceel De Run 6807. In het in vastgestelde bestemmingsplan 'De Run 2012 ASML' is hiervoor de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' opgenomen.

Als gevolg van deze aanpassing is op basis van verkeersveiligheid noodzakelijk dat het perceel aan De Run 6807 via de nieuw aan te leggen weg wordt ontsloten. Door de aanleg van de nieuwe inrit zullen enkele bestaande parkeerplaatsen op het terrein aan De Run 6807 verdwijnen. Het parkeerbeleid van de gemeente Veldhoven schrijft voor dat het parkeren geheel op eigen terrein gerealiseerd moet worden. Het is om deze reden dat een strook evenwijdig aan de nieuw aan te leggen weg, wordt toegevoegd aan het perceel De Run 6807, zodat de parkeerplaatsen die komen te vervallen, gecompenseerd kunnen worden op deze strook. Omdat deze parkeerplaatsen geen openbare parkeerplaatsen zijn, maar deel gaan uitmaken van het perceel aan De Run 6807, zal de ter plaatse geldende bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' deels worden gewijzigd naar de bestemming 'Bedrijventerrein'

Daarnaast heeft het garagebedrijf aan de Run 6803 de wens aangegeven in de toekomst te willen uitbreiden zodat tevens de aangrenzende percelen aan De Run 6805 en 6807 gebruikt kunnen worden ten behoeve van het garagebedrijf. Om dit mogelijk te maken dient het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'De Run 2008, herziening I, 2010' te worden aangepast. Bijgevoegd bestemmingsplan maakt deze verandering mogelijk.

1.2. Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan is als volgt samengesteld:

- in hoofdstuk 2 is het gebiedsprofiel beschreven;
- in hoofdstuk 3 is de planontwikkeling beschreven;
- in hoofdstuk 4 wordt het geldende en relevante beleidskader op rijks- provinciaal- regionaal- en gemeentelijk niveau;
- in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de planologisch relevante (omgevings) aspecten;
- in hoofdstuk 6 wordt de (juridisch-technische) opzet van het plan (de verbeelding en de regels) beschreven;
- in hoofdstuk 7 worden de gevolgen voor de uitvoerbaarheid van het plan in beeld gebracht.

2. Gebiedsprofiel

2.1. Veldhoven

Veldhoven is te karakteriseren als een typische stadsrandgemeente met aan de ene kant de grote stad Eindhoven en aan de andere kant de open landelijke ruimte van De Kempen. De huidige gemeente Veldhoven ontstond in 1921 door de samenvoeging van de voormalige gemeenten Oerle, Zeelst en Veldhoven-Meerveldhoven. Veldhoven is de laatste decennia zeer snel gegroeid. Van oudsher kent Veldhoven een sterke vermenging van wonen en bedrijvigheid gesitueerd langs de historische lintwegen van de oude kerkdorpen. In de loop der tijd is die bedrijvigheid geconcentreerd op het bedrijventerrein De Run.

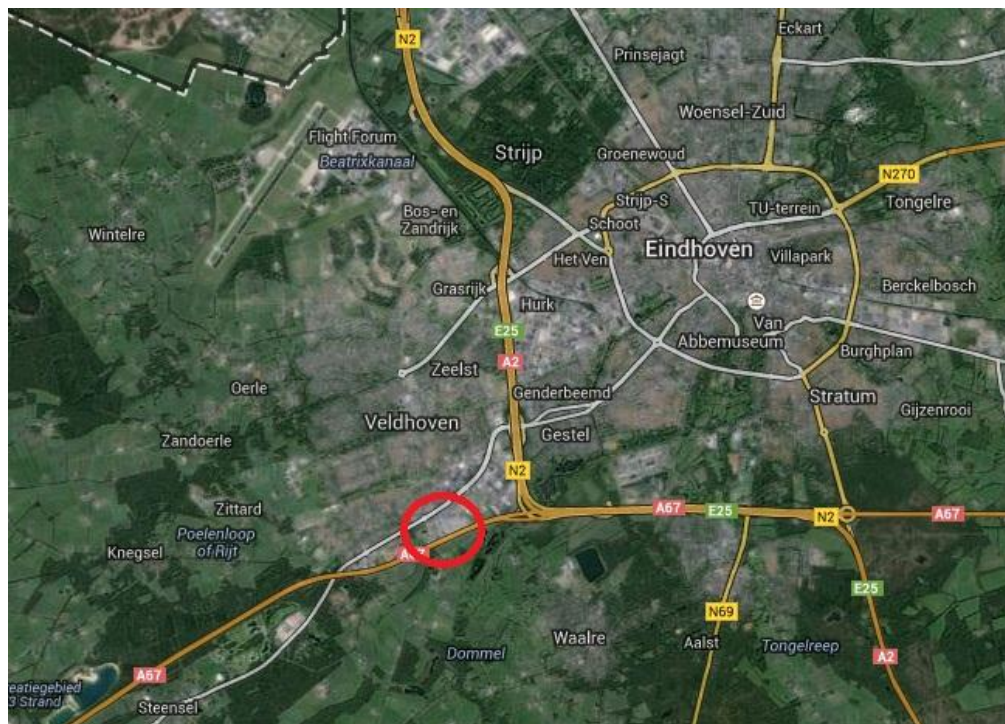
2.2. Bedrijventerrein De Run

Het bedrijventerrein De Run is sinds de jaren '60 geleidelijk gegroeid aan de zuidzijde van Veldhoven tussen de Provinciale weg en de rijkswegen A2 en A67. De deelgebieden van het bedrijventerrein zijn relatief autonoom van elkaar ontwikkeld. Door de aanleg van het tweede deel van de Kempenbaan kan het bedrijventerrein zich als één ruimtelijke eenheid presenteren.

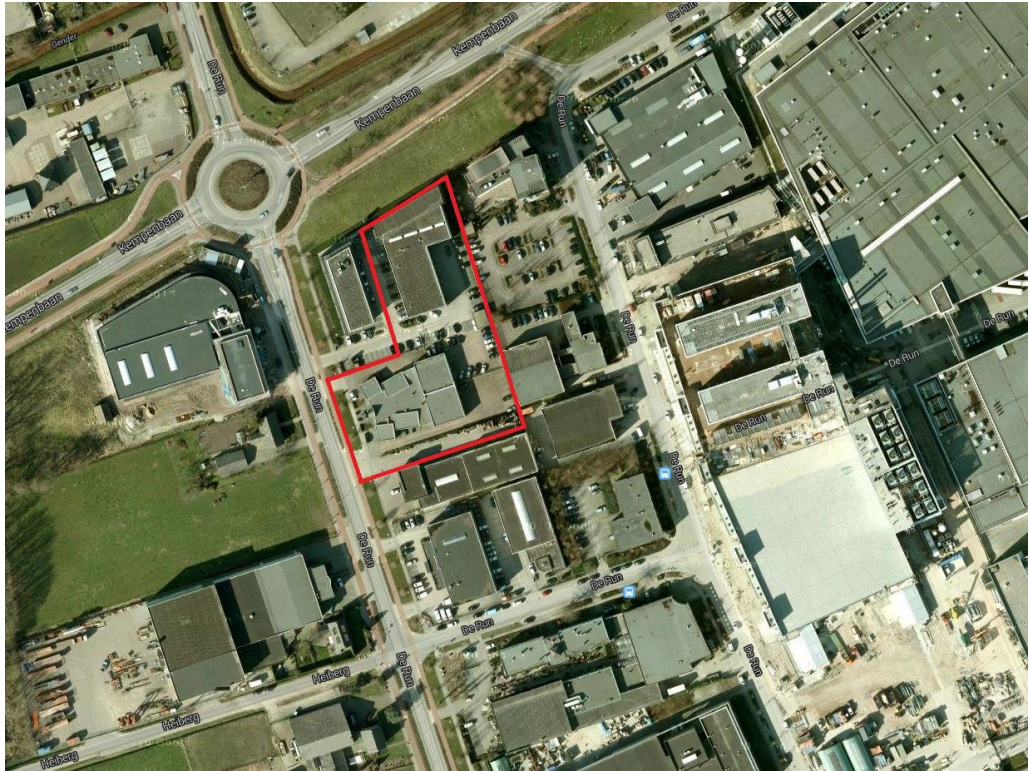
Het moderne bedrijventerrein De Run heeft een zeer belangrijke economische en werkgelegenheidsfunctie met een ruime vertegenwoordiging van zakelijke dienstverlening, industrie en distributie-intensieve activiteiten. Er is hierbij sprake van een technologiecluster met aantrekkelijke groeikansen.

2.4. Plangebied

De voorliggende herziening maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein De Run. Dit bedrijventerrein is gelegen aan de zuidzijde van Veldhoven. Dit bestemmingsplan heeft vervolgens betrekking op de percelen De Run 6803, 6805, 6807 en een deel van de percelen 6809 en 6811. Het plangebied wordt aan de westzijde begrenst door De Run en het perceel 6801. Aan de Noordzijde wordt het plangebied begrenst door de Kempenbaan. Aan de oostzijde liggen de percelen 6361 en 6369. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrenst door de percelen 6809 en 6811. Op onderstaande afbeelding is het plangebied weergegeven.



figuur 1 plangebied in relatie tot Veldhoven (Bron: Google Maps)



figuur 2 plangebied (Bron: Google Maps)

3. Beschrijving planontwikkeling

Zoals in de inleiding ook al beschreven staat, bestaat de ontwikkeling uit twee aspecten. Door de uitbreiding van ASML, vervalt een bestaande weg welke vervangen wordt door een nieuwe weg. Deze weg komt te liggen aan de zuidzijde van het perceel De Run 6807. Als gevolg van deze aanpassing is op basis van verkeersveiligheid noodzakelijk dat het perceel aan De Run 6807 via de nieuw aan te leggen weg wordt ontsloten. Door de aanleg van de nieuwe inrit zullen enkele bestaande parkeerplaatsen op het terrein aan De Run 6807 verdwijnen. Het parkeerbeleid van de gemeente Veldhoven schrijft voor dat het parkeren geheel op eigen terrein gerealiseerd moet worden. Het is om deze reden dat een strook evenwijdig aan de nieuw aan te leggen weg, wordt toegevoegd aan het perceel De Run 6807, zodat de parkeerplaatsen die komen te vervallen, gecompenseerd kunnen worden op deze strook. Omdat deze parkeerplaatsen geen openbare parkeerplaatsen zijn, maar deel gaan uitmaken van het perceel aan De Run 6807, zal de ter plaatse geldende bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' deels worden gewijzigd naar de bestemming 'Bedrijventerrein'

Daarnaast heeft het garagebedrijf aan de Run 6803 de wens aangegeven in de toekomst te willen uitbreiden zodat tevens de aangrenzende percelen aan De Run 6805 en 6807 gebruikt kunnen worden ten behoeve van het garagebedrijf. Om dit mogelijk te maken dient het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'De Run 2008, herziening I, 2010' te worden aangepast. Bijgevoegd bestemmingsplan maakt deze verandering mogelijk.

4. Beleidskader

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk zijn relevante passages uit de vigerende ruimtelijke beleidskaders van diverse overheden samengevat weergegeven. Voor het bijbehorende kaartmateriaal en de volledige teksten en achtergronden wordt verwezen naar de betreffende beleidsnota's.

4.2. Landelijk beleid

4.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De aanleiding voor het opstellen ligt in nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Groei, stagnatie en krimp vinden gelijktijdig plaats. De structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van nationale baten en/of lasten, internationale verplichtingen (bijvoorbeeld werelderfgoederen) of provincie - cq. land overschrijdende onderwerpen.

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen zijn het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende hoofdinfrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk.

Veldhoven maakt in de SVIR deel uit van de stedelijke regio Brainport Zuidoost-Nederland.

Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

- Het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de (internationale) bereikbaarheid van deze gebieden via weg, water, spoor en lucht (o.a. uitvoering Programma Hoogfrequent Spoorvervoer);
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden;
- Het (internationaal) buisleidingennetwerk vanuit Rotterdam en Antwerpen naar Chemelot en het Ruhrgebied ruimtelijk mogelijk maken;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV) over de grens.

Het beleid van het Rijk wordt geëffectueerd door het Barro en het Rarro.

Duurzame ladder voor verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd, in het Besluit ruimtelijke ordening is in artikel 3.1.6 de wettelijke basis gelegd voor de ladder. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

De ladder is als volgt opgebouwd. Allereerst moet bepaald worden of er sprake is van een regionale behoefte. Wanneer aangetoond is dat er sprake is van een regionale behoefte, wordt de vraag gesteld of deze regionale behoefte op te vangen is binnen bestaand stedelijk gebied. Wanneer op beide vragen positief geantwoord kan worden is er sprake van een duurzame vorm van verstedelijking. Wanneer op de tweede vraag geen positief antwoord gegeven kan worden, moet bekeken worden de regionale behoefte opgevangen kan worden op een locatie welke multimodaal ontsloten is of kan worden.

Het voorliggende plan is gelegen in stedelijk gebied en voorziet niet in de uitbreiding van bedrijfsoppervlakte. Wel biedt het bestemmingsplan een bestaand bedrijf de mogelijkheid in een naastgelegen pand het autogaragebedrijf uit te oefenen. Dit zorgt er voor dat het bestaande bedrijf kan blijven functioneren en dat een leegstaand pand weer gebruikt gaat worden. Er is dus sprake van effectief ruimtegebruik. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het het plan niet strijdig is met de duurzame ladder.

De voorliggende herontwikkeling is van een dusdanig kleine omvang dat dit niet in strijd is met de beleidslijnen beschreven in de SVIR, Barro en Rarro.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De SVRO is vastgesteld op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. Een deel van het provinciale beleid uit de vigerende beleidsstukken is nog steeds actueel en blijft ongewijzigd. Ten deze relevante voorbeelden zijn het principe van concentratie van verstedelijking en zuinig ruimtegebruik. In de structuurvisie wordt hiervoor het principe van zorgvuldig ruimtegebruik geïntroduceerd.

Het merendeel van de ruimtebehoefte van bedrijven wordt opgevangen in het stedelijk concentratiegebied. Het stedelijk concentratiegebied biedt ruimte voor de groei van de eigen bedrijvigheid, voor de vestiging van bedrijven van buiten Noord-Brabant en voor bedrijven die vanwege hun aard, schaal of functie niet (langer) passen in de kernen in het landelijk gebied. De provincie vindt het belangrijk dat er voldoende terreinen geschikt blijven of geschikt worden gemaakt voor de vestiging van bedrijven die hinder kunnen veroorzaken naar hun omgeving in de vorm van geluid-, stof-, geur- of verkeershinder en voor bedrijven met een extern veiligheidsrisico. Per locatie wordt de hoeveelheid ruimte met de daarbij horende inrichtingseisen, het uitgifteprotocol en de manier waarop dit wordt veilig gesteld, vastgelegd om conflicterende situaties te voorkomen. Het is daarom belangrijk dat er zorgvuldig wordt omgegaan met de beschikbare ruimte op de (middel)zware bedrijventerreinen. Bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 passen in beginsel in woon- en gemengde gebieden.

Onderhavig plan voorziet deels in de uitbreiding van de bedrijfsbestemming, om er voor te zorgen dat bestaande bedrijven op eigen terrein kunnen blijven parkeren. In het bestemmingsplan De Run 2012 ASML is aan de zuidzijde van de Run 6807 een openbare weg gepland. Het bestaande bedrijf wil graag op deze nieuwe weg ontsluiten. Hierdoor vervallen echter enkel parkeerplaatsen op eigen terrein. Door het aankopen van een strook grond naast deze nieuwe weg, kan alsnog geparkeerd worden op eigen terrein.

Daarnaast wordt de mogelijkheid gerealiseerd om een bestaand autobedrijf uit te breiden. Op de bedrijfsbestemming wordt daarom de bestaande functieaanduiding 'detailhandel volumineus', die het mogelijk maakt auto's te verkopen uitgebreid.

Doordat enkel gronden gebruikt worden die reeds bestemd zijn voor bedrijven of voor de ontsluiting van deze bedrijven, kan geconcludeerd worden dat door de nieuwe invulling sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Op basis daarvan kan geconcludeerd worden dat voorgestelde ontwikkeling past binnen de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

4.3.2 Verordening Ruimte 2014

Op 14 maart 2014 heeft Provinciale Staten de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Hierin staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Het voorliggende plangebied ligt op basis van de verordening in bestaand stedelijk gebied. In artikel 4 van de verordening wordt ingegaan op zowel bestaande als nieuwe bedrijventerreinen. De provincie legt in zijn ruimtelijk beleid sterk de nadruk op een duurzamere inrichting van bedrijventerreinen en kantorenlocaties. Het Brabants centrum voor duurzame ontwikkeling Telos verstaat onder duurzaamheid:

- zuinig ruimtegebruik;
- inrichting die bijdraagt aan provinciale milieudoelstellingen;
- bijzondere aandacht voor aanzien (beeldkwaliteit);
- optimale economische kwaliteit van het terrein.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de uitbreiding van het bestaande garagebedrijf aan de De Run 6803 mogelijk op het bedrijventerrein De Run. Dit garagebedrijf is sinds meerdere jaren op De Run gevestigd. De uitbreiding zal plaatsvinden op de direct aan het perceel De Run 6803 gelegen percelen zijnde De Run 6805 en 6807. Beide percelen hebben reeds een bedrijfsbestemming, maar voorzien niet in het gebruik ten behoeve van een garagebedrijf. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat voorliggend plan voorziet in een zorgvuldig ruimtegebruik en in lijn is met de visie beschreven in de Verordening Ruimte.

4.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

4.4.1 Totaalontwikkelingsplan bedrijventerrein De Run (T.O.P. Run, 1999)

Bevordering van het investeringsklimaat, verdere groei van de werkgelegenheid en realiseren van toekomstwaarde van De Run voor bedrijfsleven en gemeente zijn belangrijke doelstellingen zoals opgenomen in het Totaalontwikkelingsplan bedrijventerrein De Run uit 1999. De toekomstvisie van De Run biedt een kader dat beoogt een bijdrage te leveren aan vergroting van de particuliere investeringen en daarmee versterking van de werkgelegenheid op het bedrijventerrein. Het doelmatig benutten van beschikbare ruimte is belangrijk voor het efficiënt en effectief uitvoeren van bedrijfsactiviteiten. Intensivering van het ruimtegebruik kan ook plaatsvinden door meer gestapeld te bouwen.

De gemeente poogt middels voorliggend bestemmingsplan, hiervoor de juiste randvoorwaarden te scheppen.

4.4.2 Beleidsdocument intensief ruimtegebruik op bedrijventerreinen, 2005

Zorgvuldig en intensief ruimtegebruik speelt een belangrijke rol voor bedrijventerrein De Run. De Regioraad van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) heeft het Beleidsdocument "Intensief ruimtegebruik op bedrijventerreinen" in februari 2005 vastgesteld, als kader bij het opstellen van bestemmingsplannen. Het document bevat generieke beleidsregels (waarvan in principe niet wordt afgeweken) en facultatieve beleidsregels (waarvan de gemeente wel kan afwijken) om intensief ruimtegebruik te stimuleren. In dit

bestemmingsplan zijn met name de beleidsregels voor het planologische regime van belang, waarbij een checklist is ontworpen met intensiveringsopties.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt aan de generieke en facultatieve regels invulling gegeven.

4.4.3 Nota Economisch Beleid Veldhoven, 2007

De Nota Economisch Beleid Veldhoven – vastgesteld in februari 2007 – geeft een uitvoeringsgerichte visie op de economische ontwikkeling van de gemeente voor de lange termijn. In de visie wordt de economie gezien als een belangrijke drager van de stedelijke ontwikkeling. De lokale economie is de drager van de andere pijlers van de stad, de huisvestingsfunctie en de verzorgingsfunctie, die daardoor kunnen worden betaald.

Vooraf bedrijven die hun producten buiten de regio afzetten – stuwende bedrijven – zijn hierbij van belang. De economie laat zich niet direct sturen door gemeentelijk beleid, maar de gemeente kan er wel zorg voor dragen dat de juiste randvoorwaarden worden gecreëerd, waaronder bedrijven kunnen functioneren. Een actueel ruimtelijk toetsingskader vormt één van de randvoorwaarden. Een duurzame economische ontwikkeling is voor Veldhoven daarbij een belangrijke basisvoorwaarde. Duurzaamheid heeft hierbij niet alleen betrekking op ecologische waarden, maar zeker ook op sociale, culturele en economische waarden.

Deze strategische visie leidt onder meer tot de strategische doelstellingen om te komen tot een verbreding van de economische structuur en het meer profileren van Veldhoven, samen met de regio, als een belangrijke vestigingsplaats voor (medisch)technologische bedrijven.

Het bestemmingsplan levert een bijdrage aan het totaalpakket van een goed vestigingsklimaat.

4.4.4 Masterplan De Run Veldhoven, 2007

Het georganiseerde bedrijfsleven van De Run, het Veldhovens Industrieel Contact (VIC) en de Stichting Terrein Organisatie De Run (STOR) heeft samen met de gemeente het Masterplan bedrijventerrein De Run opgesteld. De Brabantse Ontwikkelings Maatschappij (BOM) heeft de rol van procesmanager vervuld. In het document van augustus 2007 is het gezamenlijk ambitieniveau neergelegd ten aanzien van het terugdringen van het proces van veroudering van het bedrijventerrein De Run. Het doel van het masterplan is om van het bedrijventerrein De Run een modern en dynamisch bedrijventerrein te maken passend binnen de Brainport Zuidoost-Brabant.

Het bestemmingsplan sluit naadloos aan bij deze doelstelling.

4.4.5 Verkeerscirculatieplan Veldhoven, februari 2007

In het Verkeerscirculatieplan Veldhoven (VCP) is het mobiliteitsbeleid uitgewerkt met als doel om structurele en creatieve oplossingen te bieden voor de knelpunten. Het VCP is specifiek bedoeld om beleid vast te stellen op het gebied van de afwikkeling van het autoverkeer (wegennet), het fietsverkeer (fietsnetwerk) en het openbaar vervoer. Op hoofdlijnen worden tevens uitspraken gedaan over parkeren, verkeersveiligheid en leefbaarheid/milieu. Het VCP heeft als focus de periode tot 2015/2020. In het VCP wordt geanticipeerd op de verdere uitbreiding van ASML.

Aangegeven wordt dat de bereikbaarheid van wijken, buurten, bedrijfsterreinen en attractiepunten met de auto moet goed zijn. Grote delen van het hoofdwegennet zijn al aanwezig, maar de doorstroming is op sommige punten niet gegarandeerd, of dreigt in de toekomst te verslechteren. De ambitie is om de bestaande en toekomstige autoverplaatsingen zo veilig, direct en betrouwbaar mogelijk af te wikkelen. De realisatie van een duurzaam veilige verkeersstructuur en de daarbij behorende vormgeving van het wegennet is daarbij uitgangspunt. De leefbaarheids- en doorstromingsproblemen in Veldhoven kunnen worden opgelost door uitbreiding van het hoofdwegennet. In dit verband is in 2013 het bestemmingsplan Kempenbaan-Oost vastgesteld. Een extra aansluiting op de A67 is nodig

om de bereikbaarheidsproblemen op de aansluiting Kempenbaan-A2 op te lossen. Een bestemmingsplan is hiervoor inmiddels in voorbereiding.

4.4.6 Vigerende bestemmingsplannen

In het plangebied gelden twee bestemmingsplannen. Voor een groot deel geldt het bestemmingsplan 'De Run 2008, herziening I, 2010'. De verschillende percelen hebben hier de bestemming Bedrijventerrein. Het perceel De Run 6803 heeft daarbij ook nog de functieaanduiding detailhandel volumineus. Binnen de bestemming Bedrijventerrein is het vestigen van bedrijven toegestaan. Echter alleen ter plaatsen van de aanduiding detailhandel volumineus is het mogelijk een autogaragebedrijf met bijbehorende verkoop van auto's te vestigen. De percelen De Run 6805 en De Run 6807 hebben deze functieaanduiding niet, waardoor het uitbreiden van het autogaragebedrijf aan de Run 6803 strijdig is met het geldende bestemmingsplan. Voorliggende herziening voorziet in het toevoegen van deze functieaanduiding op de percelen De Run 6805 en 6807.

Voor een klein deel valt dit plangebied in het bestemmingsplan 'De Run 2012 ASML'. Het gaat hierbij om het deel ten zuiden van De Run 6807. Dit deel heeft op basis van deze herziening de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' gekregen. Dit is de locatie waar de nieuwe parkeerplaatsen moeten komen welke de parkeerplaatsen vervangen die komen te vervallen door de nieuwe inrit. Binnen de verkeer-verblijfsbestemming is het echter niet mogelijk parkeerplaatsen ten behoeve van een bedrijf aan te leggen. Een deel van deze 'Verkeer-Verblijfsbestemming' zal dus herzien moeten worden naar de bestemming 'Bedrijventerrein'.

5. Planologisch relevante (omgevings)aspecten

In het kader van de totstandkoming van dit bestemmingsplan dient aan diverse planologisch relevante aspecten aandacht besteed te worden. Echter omdat het voorliggende bestemmingsplan betrekking heeft op het mogelijk maken van een ruimere zone waar detailhandel in volumineuze goederen is toegestaan en het realiseren van enkele parkeerplaatsen en de ontsluiting van een reeds bestaand bedrijf, worden er geen grote veranderingen in het gebied te weeg gebracht ten opzichte van de bestaande situatie.

Verandering bestemming van verkeer-verblijfgebied naar Bedrijf

De gronden waar de nieuwe parkeerplaatsen en ontsluiting worden gerealiseerd zijn nu in gebruik als gronden behorende bij een bedrijf. Planologisch zijn deze gronden door het bestemmingsplan 'De Run 2012 ASML' bestemd met de bestemming Verkeer-Verblijf. Doormiddel van deze herziening worden deze gronden deels weer omgezet naar de bestemming Bedrijventerrein. Het gaat hier enkel om de strook van de bestemming Verkeer-Verblijf waar straks de parkeerplaatsen op worden gerealiseerd. Hierdoor vallen de te realiseren parkeerplaatsen straks binnen de bestemming Bedrijventerrein. Waardoor duidelijk is dat deze parkeerplaatsen een privé karakter krijgen. Deze gronden zullen uitsluitend voor parkeren en de ontsluiting van het terrein worden gebruikt. Op deze gronden zal niet gebouwd mogen worden. Hierdoor zal het feitelijk gebruik van de gronden dus niet veranderen, anders dan bouwwerken geen gebouwen zijnde. Immers de bestaande verkeersbestemming bied ook de mogelijkheid voor parkeren en een inrit. Gezien de ligging en de mogelijke gebruiksfuncties van de gronden, zijn nadere onderzoek om de effecten van de ontwikkeling op de omgeving in kaart te brengen niet noodzakelijk.

Uitbreidingsmogelijkheid voor detailhandel in volumineuze goederen

De mogelijkheid die wordt geboden om het terrein te gebruiken ten behoeve van de verkoop van auto's heeft ook geen invloed op de diverse planologisch relevante aspecten. Dit is een bedrijfsfunctie die op basis van de VNG Brochure past binnen een categorie 2 bedrijf. Het huidige bedrijventerrein biedt de mogelijkheid om bedrijven in een hogere categorie te vestigen. Het gebied ligt in het midden van dit bedrijventerrein. Onderzoeken zijn derhalve ook niet noodzakelijk.

Parkeren

Doordat het bedrijf op de nieuwe weg gaat ontsluiten verdwijnen er op het terrein 7 parkeerplaatsen. Deze 7 parkeerplaatsen worden door 9 parkeerplaatsen aan de nieuwe weg gecompenseerd. Deze parkeerplaatsen worden eigendom van het naastgelegen bedrijf aan de Run 6807. Hierdoor zijn er nog steeds voldoende parkeerplekken op eigen terrein aanwezig.

6. Juridische beschrijving

6.1 Algemeen

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

Om inzicht te geven in de juridische opzet zijn hierna de systematiek en de opbouw van het bestemmingsplan toegelicht. Eerst wordt ingegaan op de opzet van de regels en verbeelding. Daarna wordt de wijze van toetsen toegelicht. Tot slot wordt een artikelsgewijze toelichting op de regels gegeven.

6.2 Doelstelling en planopzet

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een aanpassing van de bestemmingsplannen 'De Run 2008, herziening I, 2010' en 'De Run ASML 2012'.

Bij de opzet van dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de relevante onderdelen van deze bestemmingsplannen. In het kader van de digitaliseringsplicht uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het plan afgestemd op de RO-standaarden en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Voormelde bestemmingsplannen vormen de basis voor het voorliggende bestemmingsplan. De opgenomen enkelbestemming Bedrijventerrein is overgenomen uit het bestemmingsplan 'De Run 2008, herziening I, 2010'.

Daarnaast zijn de regels opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012) welke bindende standaarden geeft voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Hiermee worden bestemmingsplannen op vergelijkbare wijze opgebouwd en op een zelfde manier verbeeld.

6.3 Opzet regels

De opbouw van de regels is gelijk aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels).
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels).
- Algemene regels en overige regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels en Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving.
- Bouwregels.
- Afwijken van de bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels.
- Afwijken van de gebruiksregels.

Ieder artikel waarin een bestemming is geregeld, begint met het noemen van het artikelnummer aangevuld met de naam van de bestemming. De bestemmingsnaam geeft in het kort aan waar dit onderdeel van het plan voornamelijk betrekking op heeft. Zo ziet de bestemming "Bedrijventerrein" toe op het bedrijfsaspect.

Het volgende onderdeel in de bestemming is de "bestemmingsomschrijving". Hierin wordt weergegeven voor welke doeleinden de betreffende gronden bedoeld zijn. Het is dus een verdere uitwerking van de bestemmingsnaam.

Als onderdeel van de bestemmingsomschrijving is een "nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving" aangegeven, waarin een verdere uitleg over de doeleindenomschrijving wordt gegeven. Bij de bestemming 'Bedrijventerrein' is bijvoorbeeld opgesomd welke milieucategorieën zijn toegestaan.

Onder de "bouwregels" zijn de regels voor het bouwen opgenomen: welke bouwwerken mogen bij recht worden opgericht en welke situerings- en maatvoeringseisen gelden hiervoor.

Vervolgens wordt de mogelijkheid geboden om van de gestelde regels af te wijken. Alvorens hiertoe kan worden overgegaan, moet worden bekeken of aan de gestelde voorwaarden is voldaan die zien op de specifiek benoemde afwegingsfactoren.

De "specifieke gebruiksregels" geven een aanvulling op de in de wettelijke gebruiksbepaling aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdigheid met de bestemming opleveren.

De mogelijkheden om af te wijken van de in het plan opgenomen gebruiksregels zijn genoemd onder "afwijken van de gebruiksregels".

6.4 Verbeelding

Op de verbeelding is het gebied ingetekend waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. Deze verbeelding heeft een directe juridische binding. Voor zover het ondergrondgegevens betreft (b.v. ingetekende gebouwen) kunnen aan de verbeelding geen rechten worden ontleend.

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de bebouwingmogelijkheden. Zo wordt op de verbeelding aangegeven welke bestemming(en) voor de gronden geldt/gelden. Tevens wordt door middel van bouwvlakken bepaald waar gebouwen zijn toegestaan.

Ook zijn aanduidingen voor maatvoeringen, functies en gebieden opgenomen. Alle aanduidingen zijn gekoppeld aan een vlak. In de regels zijn aan de aanduidingen bepalingen gekoppeld.

Op de verbeelding wordt ook de "Luchtvaartverkeerzone - IHCS" (inner horizontal conical surface) opgenomen. Deze zone is opgenomen omdat het plangebied in de buurt van een luchthaven is gelegen. Het IHCS wordt gerekend vanaf elk van de landingsdrempels en is gelegen boven de omgeving van het luchtvaartterrein in aansluiting op de funnel. Het IHCS bestaat uit een horizontaal vlak, dat gelegen is op een hoogte van 45 meter en een straal van 4 km rond de landingsdrempel. In aansluiting op dit horizontale vlak is een conisch vlak gelegen, waarvan de hoogte oploopt met een helling van 5% over een afstand van 2 km tot een hoogte van 145 meter. De maximale toegestane hoogte geldt ten opzichte van de laagste landingsdrempel – in het voorliggende geval NAP + 22,4 meter.

Het plangebied is niet binnen de obstakelvrije vlakken van de funnel gelegen – maar wel binnen de obstakelvrije vlakken van het IHCS. In het gebied van de (funnel en het) IHCS mogen geen objecten staan die hoger zijn dan de maximaal toelaatbare hoogte. Dit plangebied ligt in de zone 96-165 meter. In deze zone mogen geen bouwwerken met een dergelijke hoogte worden gebouwd.

6.5 Wijze van Toetsen

Om te kunnen beoordelen of bepaalde zaken of ontwikkelingen passen binnen het regime van het bestemmingsplan, wordt de volgende werkwijze geadviseerd. Allereerst in de verbeelding nagaan welke bestemming(en) en aanduiding(en) voor de gronden zijn opgenomen. Indien er dubbelbestemmingen zijn opgenomen wordt eerst hieraan getoetst. Daarna wordt in de regels nagegaan welke bepalingen van het/de artikel(en) met de

bestemming(en) voor de gronden geldt/gelden. Past het aangevraagde of geconstateerde binnen de bestemmingsomschrijving en de nadere detaillering hiervan (hierbij ook kijken naar de bepaling inzake strijdig gebruik).

Is het antwoord nee, dan kan het in ieder geval niet zonder meer volgens het bestemmingplan. Eventueel (indien wenselijk) kan worden nagegaan of de afwijkingsbevoegdheden soelaas bieden.

Is het antwoord ja, dan moet vervolgens bij de bebouwingsregels worden bekeken welke nadere situerings- en maatvoeringsregels van toepassing zijn. Is de functie niet op de betreffende plaats toegestaan of klopt de maatvoering niet, dan kan ook in dit geval eventueel (indien wenselijk) gebruik worden gemaakt van de afwijkingsbevoegdheden.

6.6 artikelsgewijze toelichting

In deze paragraaf worden de artikelen die tezamen de regels vormen afzonderlijk besproken.

Artikel 1 Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader uitgelegd. Door het opnemen van definities wordt geprobeerd inzicht te geven in de betekenis van de gebruikte term. Het doel is het scheppen van duidelijkheid en eenduidigheid. De begripsbepalingen zijn in alfabetische volgorde opgenomen.

Voor zover het gaat om wet- en regelgeving wordt in de begripsomschrijving aangegeven dat het gaat om de regeling zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het plan: er is dus sprake van een fixatie in tijd. Gekeken moet dus worden naar de wet- en regelgeving, zoals die eruit zag op het moment dat het bestemmingsplan officieel ter inzage is gelegd.

Artikel 2 Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Ook hier is het doel het wegnemen van onduidelijkheden. De termen zijn in alfabetische volgorde opgenomen.

Artikel 3 Bedrijventerrein

Deze bestemming heeft betrekking op het overgrote deel van het plangebied en bevat de regeling voor de bedrijfsvestigingen op de percelen De Run 6803, 6805 en 6807 van het bedrijventerrein De Run. In de bestemmingsomschrijving zijn de gronden bestemd voor:

- bedrijven;
- garagebedrijven
- detailhandel volumineus ten behoeve van verkoop van auto's;
- nutsvoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- verkeers- en parkeervoorzieningen;
- geluidwerende voorzieningen;
- water, alsmede waterhuishoudkundige voorzieningen.

In de nadere detaillering is aangegeven dat uitsluitend bedrijven zijn toegestaan indien deze behoren tot milieucategorie 3 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1). Voor zover het betreft 'risicovolle inrichtingen' zijn deze uitsluitend toegestaan via het verlenen van een omgevingsvergunning door het bevoegd gezag. Uitzondering hierop is, dat ook garagebedrijven met de daarbij behorende verkoop van auto's zijn toegestaan.

De milieucategorieën 3 en 4 zijn in de begripsbepalingen van de regels gedefinieerd in afstemming met de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering van 29 december 2006. De

toegevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) is ontleend aan de genoemde VNG brochure.

Reclamemasten mogen worden opgericht op de in de verbeelding aangegeven locaties. Naast bedrijven bevinden zich op het bedrijventerrein ook bedrijfswoningen. In het licht van het huidige beleid zijn bedrijfswoningen niet langer wenselijk op bedrijventerreinen vanuit milieuhygiënische overwegingen, zodat de vestiging van nieuwe bedrijfswoningen niet is toegestaan. De bestaande bedrijfswoningen zijn door middel van een aanduiding in de verbeelding positief bestemd.

Voorts bevat de nadere detaillering van de doeleinden bepalingen ten aanzien van:

- parkeren op eigen terrein (gebouwde collectieve parkeervoorzieningen zijn binnen het plangebied mogelijk);
- de oppervlakte van bedrijfspcelen.

In de specifieke gebruiksregels zijn onder meer regels opgenomen met betrekking tot:

- het winkeloppervlak van toegestane detailhandel;
- kantoren (uitsluitend toegestaan als onzelfstandig onderdeel van een bedrijf);
- buitenopslag.

De toegestane maatvoering voor gebouwen is direct geregeld in de regels. Bijzonder te vermelden is dat naast een toegestaan maximaal bebouwingspercentage in de meeste gevallen uit een oogpunt van efficiënt ruimtebeheer ook een minimaal bebouwingspercentage wordt vermeld.

De gebouwen zijn in beginsel uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen is een uniforme bebouwingsregeling opgenomen in de regels.

Voorts is in zijn algemeenheid de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens bepaald. Aan de situering van kelders worden geen nadere voorwaarden gesteld voor zover en indien deze geheel ondergronds worden gerealiseerd. Als kelders zich deels boven het maaiveld bevinden, mogen ze uitsluitend worden gerealiseerd binnen het bouwvlak en tellen ze mee voor het bebouwingspercentage.

In de regels zijn bepalingen opgenomen die de maatvoering regelen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en meer specifiek voor het oprichten van schotelantennes. Toegevoegd is de maatvoering en situering van luifels bij tankstations

Van een aantal van de in de bouwregels opgenomen bepalingen kan worden afgeweken door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning. Ook kan worden afgeweken van de gebruiksregels.

Via het verlenen van een omgevingsvergunning door het bevoegd gezag, kan het volgende onder voorwaarden worden toegestaan:

- vergelijkbare bedrijvigheid zowel in een hogere als lagere milieucategorie;
- categorie 4 bedrijven;
- risicovolle inrichtingen;
- uitbreiding van bestaande detailhandel in volumineuze goederen;
- parkeren op een andere locatie;
- een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens;
- overstekken buiten het bouwvlak;
- een lager bebouwingspercentage;

- een hoger bebouwingspercentage;
- een grotere maatvoering voor nutsvoorzieningen;
- een grotere maatvoering voor bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- hogere erfafscheidingen;
- schotelantennes met een grotere doorsnede.

Door middel van een wijziging op basis van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening kunnen door het College van burgemeester en wethouders de gronden binnen deze bestemming worden gewijzigd; een en ander mits aan een aantal voorwaarden is voldaan.

Het betreft dan de wijziging van de milieuzonering met maximaal één categorie, waarbij categorie 5 bedrijven niet zijn toegestaan. Daarnaast is het mogelijk om via een planwijziging de aanduiding categorie 1 en 2 van de verbeelding te verwijderen indien deze bedrijven niet langer hier gevestigd zijn.

Artikel 4 Anti-dubbelregel

Met de anti-dubbelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij het toestaan van een bouwplan (zoals verleende bouwvergunning/omgevingsvergunning voor bouwen) is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor bouwen mag worden meegenomen.

De anti-dubbelregel heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden onder het geldende bestemmingsplan. Het is dus niet zo dat gronden die zijn meegeteld bij het verlenen van een bouwvergunning/omgevingsvergunning voor bouwen onder een vorig bestemmingsplan, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen onder het nieuwe bestemmingsplan ook buiten beschouwing moeten worden gelaten.

Artikel 5 Algemene bouwregels

In deze bepaling is geregeld dat ondergeschikte bouwdelen het bouwvlak mogen overschrijden.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

Bij diverse bestemmingen is uitdrukkelijk aangegeven wat in ieder geval als strijdig met de bestemming wordt geacht. In deze bepaling is in het algemeen aangegeven dat gebruik van gronden en/of opstallen voor een seksinrichting of escortbedrijf als strijdig gebruik wordt aangemerkt.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

Algemene aanduidingsregels zijn opgenomen voor een aantal gebiedsaanduidingen. Het bedrijventerrein van ASML is gezoneerd op grond van artikel 40 van de Wet geluidhinder. Deze zonering van het nabijgelegen bedrijf is verankerd in het vastgestelde en goedgekeurde "Bestemmingsplan De Run 2012, ASML, geluid". Omdat voorliggende plan een overlap met het zoneringsplan heeft is de zone hierin meegenomen. In de in de verbeelding aangeduide "geluidzone – industrie" is de vestiging van geluidsgevoelige gebouwen en terreinen niet toegestaan, voor zover de geluidsbelasting ter hoogte van de gevel of de grens van het terrein meer dan 50 dB(A) bedraagt.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Hierin is een afwijkingsregel opgenomen die geldt voor alle bestemmingen binnen het bestemmingsplan. Deze biedt het bevoegd gezag de mogelijkheid om, onder voorwaarden, maximaal 10 % van een aantal in het plan opgenomen maten af te wijken door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Onder het kopje algemene wijzigingsregels wordt het College van burgemeester en wethouders via de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid geboden om de bestemmingsgrenzen met maximaal 5 meter te kunnen verschuiven.

Artikel 10 Overgangsrecht

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan en mits niet strijdig met het voorheen geldende bestemmingsplan met de daaronder begrepen overgangsbepaling. De bepaling is (verplicht) overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Zo wordt in dit artikel bepaald dat de bestaande bouwwerken en vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze van de overige bepalingen af. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel opnieuw op te bouwen. Evenmin is het geoorloofd om een bouwwerk geleidelijk aan geheel te vernieuwen. In geval een bouwwerk door een calamiteit geheel verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan, mits de bouwvergunning binnen een termijn van twee jaren na de calamiteit is aangevraagd. Deze bouwwerken mogen voorts, via ontheffing, eenmalig nog met maximaal 10% worden uitgebreid. Het voorgaande is niet van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd in strijd met het geldend bestemmingsplan (met inbegrip van hierin opgenomen overgangsbepaling).

Voor gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het strijdig gebruik mag worden gecontinueerd. Hierop zijn verschillende uitzonderingen gemaakt. Zo blijft gebruik dat reeds onder het hiervoor geldende bestemmingsplan illegaal is aangevangen en ook volgens het nieuwe bestemmingsplan niet kan, illegaal en mag dus niet worden gecontinueerd.

Artikel 11 Slotregel

In dit artikel is de benaming van het plan opgenomen.

7. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

7.1 Vooroverleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan 'De Run 6803, 6805 en 6807' is op 16 april 2014 in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan diverse overleginstanties.

Alle overleginstanties hadden geen opmerkingen op het concept-ontwerpbestemmingsplan.

7.2 Zienswijzen

Onderhavig bestemmingsplan heeft als ontwerp bestemmingsplan met ingang van **DATUM** gedurende zes weken ter visie gelegen.

PM

7.3 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening staat beschreven dat wanneer het verzoek voorziet in het

realiseren van een bouwplan, de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. In het Besluit ruimtelijke ordening staat beschreven wanneer er sprake is van een bouwplan. Onder een bouwplan wordt verstaan:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;

- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Het voorliggende bestemmingsplan regelt de verandering van de bestemming Verkeer-verblijf in bedrijventerrein. Er worden geen nieuwe bouwmogelijkheden gecreëerd. Wel wordt de functie volumineuze detailhandel uitgebreid. De oppervlakte hiervan is meer dan 1000 m². Waardoor het plan gezien moet worden als een bouwplan.

De gemeenteraad kan er ook voor kiezen geen exploitatieplan vast te stellen, mits het verhalen van de kosten op een andere wijze gewaarborgd is. In dit geval heeft de gemeente Veldhoven met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. Hiermee is het verhalen van kosten gewaarborgd.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'De Run 6803, 6805 en 6807' met identificatienummer NL.IMRO.0861.BP00023-0301 van de gemeente Veldhoven;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 achtergevel

de gevel van een gebouw, die is gesitueerd tegenover de gevellijn van het betreffende gebouw.

1.6 Algemene wet bestuursrecht

Wet van 4 juni 1992, Stb. 315, houdende algemene regels van bestuursrecht, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

1.7 antennedrager

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.8 antenne-installatie

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.9 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.10 bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen.

1.11 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

1.12 bedrijfsgebouw/dienstgebouw

een niet voor bewoning bestemd gebouw, dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

1.13 beperkt kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden.

1.14 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

1.15 Besluit geluidhinder

Besluit van 20 oktober 2006 houdende uitvoering van de artikelen 1, 47, 64, 82, tweede lid, 85, eerste lid, 89, tweede lid, 90, derde en vierde lid, 100b, 104, 105, 107, 110a, derde en vierde lid, 110c, derde lid, 113, 114, 114a, tweede lid en 174 van de Wet geluidhinder, zoals dit luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

1.16 Besluit omgevingsrecht

besluit van 25 maart 2010, houdende regels ter uitvoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.17 bestaand

bij gebruik: aanwezig op het moment van het van kracht worden van het plan;
bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan.

1.18 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.19 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.21 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.23 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor woonfuncties geschikt of geschikt te maken is.

1.24 bouwperceel

een stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.25 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.26 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.27 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.28 dak

de gesloten bovenbeëindiging van een gebouw.

1.29 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.30 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.31 detailhandel in volumineuze goederen

detailhandel in de volgende categorieën:

- a. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- b. detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans, tenten, aanhangwagens, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en materialen;
- c. tuincentra;
- d. grootschalige meubelbedrijven, al dan niet - in ondergeschikte mate - in combinatie met woninginrichting en stoffering;
- e. bouwmarkten.

1.32 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.33 escortbedrijf

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.

1.34 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.35 gebruiken

het gebruiken, doen en laten gebruiken.

1.36 geluidsgevoelige gebouwen en terreinen

gebouwen welke gebruikt worden voor bewoning of daartoe bestemd zijn danwel andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder.

1.37 gevellijn

een als zodanig aangegeven lijn, die tevens functioneert als lijn waarnaar het hoofdgebouw met de voorgevel moet zijn gekeerd, behoudens voor zover uitdrukkelijk anders bepaald in deze regels.

1.38 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.39 IHCS (Inner Horizontal and Conical Surface)

een obstakelvrije zone ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen.

1.40 ILS

Instrument Landing System, een systeem ten behoeve van het uitvoeren van nauwkeurige benaderingen van de landingsbaan van een vliegveld onder slechte weersomstandigheden.

1.41 kantoor

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.42 kelder

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen.

1.43 milieucategorie 3

bedrijven uit categorie 3.1 en 3.2 zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1 bij dit plan).

1.44 milieucategorie 4

bedrijven uit categorie 4.1 en 4.2 zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1 bij dit plan).

1.45 kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden.

1.46 omgevingsvergunning

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.47 ondergeschikte bouwdelen

bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen en liftschachten.

1.48 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.49 peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg en minimaal 30 cm boven de kruin van aanliggende weg(en);
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.50 pergola

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een open constructie van twee of meer palen, die onderling met elkaar verbonden zijn.

1.51 reclame

het publiekelijk aanprijzen van (handels)waar en/of diensten.

1.52 risicovolle inrichting

- a. een inrichting bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
- b. een Amvb-inrichting waarvoor krachtens artikel 8.40 Wet milieubeheer regels gelden met betrekking tot minimaal aan te houden afstanden bij de opslag en/of het gebruik van gevaarlijke stoffen;
- c. bedrijven waarvan de aantoonbare plaatsgebonden risico-contour is gelegen buiten de inrichtingsgrens.

1.53 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden, met dien verstande dat onder seksinrichting in elk geval wordt verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.54 technische voorziening

een voorziening van technische aard die ten dienste staat van krachtens dit bestemmingsplan toegestane bebouwing en/of toegestaan gebruik.

1.55 verdieping(en)

de bouwlaag respectievelijk bouwlagen die boven de begane grondbouwlaag gelegen is/zijn.

1.56 voorgevel

de gevel van een gebouw, die gekeerd is naar de weg en/of het openbaar gebied.

1.57 water en waterhuishoudkundige voorzieningen

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

1.58 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

1.59 Wet ruimtelijke ordening

Wet van 20 oktober 2006, (Stb. 2006, nr. 566), houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

1.60 Wet geluidhinder

Wet van 16 februari 1979 (Stb. 99) houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage

het bebouwingspercentage wordt bepaald door het meten van het percentage van het bouwperceel voor zover gelegen binnen het bouwvlak dat met gebouwen en overkappingen mag worden bebouwd;

2.2 de afstand tot de (zijdelingse) (achterste) bouwperceelgrens

de kortste afstand in meters van enig punt tot de (zijdelingse) (achterste) perceelsscheiding van het bouwperceel.

2.3 de afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de gevellijn

de afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de gevellijn wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand in meters van enig punt van de voorgevel van het hoofdgebouw tot aan de gevellijn.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.6 de breedte van bouwpercelen

de breedte van bouwpercelen wordt bepaald door het meten van de afstand in meters tussen de zijdelingse perceelsgrenzen, in de bebouwingslijn of in de bestemmingsgrens, aan de zijde waar de hoofdontsluiting van het perceel gesitueerd is.

2.7 de breedte van gebouwen

de breedte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken (indien geen sprake is van een rechthoekig gebouw: de gemiddelde breedte van het gebouw).

2.8 de breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.9 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.10 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.11 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.12 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.13 meetpunt

Tenzij anders bepaald, worden de waarden die in deze regels in m of m² zijn uitgedrukt op de volgende wijze gemeten:

- a. afstanden loodrecht,
- b. hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven, en
- c. maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven
- b. garagebedrijven;
- c. detailhandel volumineus ten behoeve van verkoop van auto's;
- d. bedrijfswoningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. verkeers- en parkeervoorzieningen;
- h. geluidwerende voorzieningen;
- i. water, alsmede waterhuishoudkundige voorzieningen;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de in artikel 3.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in artikel 3.1.1.

a Bedrijven

1. Bedrijven zijn toegestaan voor zover deze behoren tot milieucategorie 3 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1), met dien verstande dat risicovolle inrichtingen uitsluitend zijn toegestaan met toepassing van een afwijking als bedoeld in artikel 3.5.3.
2. In uitzondering op hetgeen onder 1 beschreven zijn ook garagebedrijven met de daarbij behorende verkoop van auto's toegestaan.
3. De oppervlakte van een bouwperceel dient niet geringer te zijn dan 1000 m².

b Verkeers- en parkeervoorzieningen

Elk bedrijf dient op eigen erf te voorzien in zijn parkeerbehoefte. Het oprichten van gebouwe al dan niet collectieve parkeervoorzieningen is toegestaan.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de gronden als bedoeld in artikel 3.1 zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, die ten dienste staan van de bestemming, waaronder tevens vallen al dan niet collectieve gebouwe parkeervoorzieningen.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van kelders, voor zover deze volledig ondergronds worden gerealiseerd en gebouwen van openbaar nut, die overal zijn toegestaan. Voor kelders zijn geen beperkingen van het maximale bebouwingspercentage van toepassing indien deze volledig ondergronds worden gerealiseerd;
- b. de afstand van gebouwen tot de bouwperceelgrens bedraagt minimaal 3 m;
- c. voorts dienen bedrijfsgebouwen aan het volgende te voldoen:
 1. het bebouwingspercentage bedraagt minimaal 25% en maximaal 80%;
 2. de dakhelling bedraagt minimaal 0° en maximaal 5°;
 3. de bouwhoogte bedraagt maximaal 20 meter.
- d. in aanvulling en afwijking op het bepaalde onder c geldt voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en

energiedistributie, dat de oppervlakte niet meer dan 10 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Bouwhoogte maximaal
antenne-installaties, voor zover gelegen binnen het bouwvlak	15 m
licht- en andere masten	8 m
pergola's	2,7 m
terreinafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de naar de openbare weg gekeerde bouwgrens of het verlengde daarvan	1 m; voor een poort 2,5 m
terreinafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.	3 m
schotelantennes	zie artikel 3.2.4

Een en ander met dien verstande dat losstaande/vrijstaande reclamevoorzieningen niet zijn toegestaan.

3.2.4 Schotelantennes

Voor het plaatsen van schotelantennes gelden de volgende regels:

- schotelantennes achter de naar de openbare weg gekeerde bouwgrens of het verlengde daarvan, mogen een doorsnede hebben van maximaal 2 m en een bouwhoogte van maximaal 5 m;
- schotelantennes vóór de naar de openbare weg gekeerde bouwgrens of het verlengde daarvan, mogen een doorsnede hebben van maximaal 1 m en mogen enkel aan de voorgevel worden opgericht terwijl de bovenzijde van de schotelantenne niet boven de goothoogte van het bijbehorende gebouw mag uitsteken.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Omgevingsvergunning toestaan van overstekken buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder a, teneinde overstekken toe te staan met een maximale horizontale diepte van 2 m, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- overstekken worden gerealiseerd binnen het bouwperceel;
- de afstand tot de bouwperceelgrens bedraagt minimaal 2 m;
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- de verkeersveiligheid en de bereikbaarheid door hulpdiensten mogen niet in het gedrang komen;

3.3.2 Omgevingsvergunning lager bebouwingspercentage

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder c, teneinde het minimaal voorgeschreven percentage te verlagen, indien een lager percentage noodzakelijk is, gelet op een doelmatige bedrijfsvoering en/of de aard van het bedrijf.

3.3.3 Omgevingsvergunning hoger bebouwingspercentage

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2, onder c, voor het toestaan van een bebouwingspercentage van maximaal 90%, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het hogere bebouwingspercentage kan slechts worden toegestaan indien een inpandige, al dan niet ondergrondse parkeervoorziening wordt gerealiseerd of parkeervoorzieningen worden gerealiseerd met toepassing van de afwijking als bedoeld in artikel 3.5.5.;
- b. het hogere bebouwingspercentage is noodzakelijk voor een doelmatig gebruik van het bedrijfskavel.

3.3.4 Omgevingsvergunning kleinere afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder b, teneinde gebouwen op een kleinere afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens toe te staan dan wel te bouwen in de zijdelingse bouwperceelgrens, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. dit slechts aan één zijde in de zijdelingse bouwperceelgrens is toegestaan, alsmede in de achterste bouwperceelgrens;
- b. de brandveiligheid mag niet in het geding zijn. Hiertoe dient bij de commandant van de plaatselijke brandweer schriftelijk advies te worden ingewonnen.

3.3.5 Omgevingsvergunning grotere maatvoering nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2. onder d. teneinde ten behoeve van nutsgebouwen een oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 4 m toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

3.3.6 Omgevingsvergunning afwijkende maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.3, voor het met een grotere bouwhoogte bouwen van vrijstaande antennes, licht- en andere masten en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan de in artikel 3.3.7. en artikel 3.3.8 bedoelde bouwwerken.

Een en ander met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. tegen deze bouwhoogte bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- c. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- d. de bouwhoogte van vrijstaande antennes mag maximaal 40 m bedragen;
- e. de afwijking leidt niet tot een onaanvaardbare negatieve invloed op de werking van het ILS en de IHCS van de Vliegbasis Eindhoven.

3.3.7 Omgevingsvergunning hogere erfafscheidingen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.3., teneinde de hoogte van terreinafscheidingen vóór de naar de openbare weg gekeerde bouwgrans of het verlengde daarvan, te verhogen tot maximaal 2,5 m, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hogere maatvoering is noodzakelijk met het oog op de beveiliging van goederen / stoffen die op het terrein aanwezig zijn;

- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- c. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving.

3.3.8 Omgevingsvergunning schotelantenne met grotere doorsnede

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.4, voor het plaatsen van schotelantennes met een grotere doorsnede vóór de naar de openbare weg gekeerde bouwgrens of het verlengde daarvan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de grotere doorsnede is noodzakelijk voor het verzenden of ontvangen van signalen, waarvan de wenselijke verzending/ontvangst niet op een andere wijze mogelijk is;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, met name de ongestoorde verzending en ontvangst van signalen, worden niet onevenredig aangetast;
- c. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en architectonische vormgeving;
- d. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in gevaar.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen het gebruiken van gronden of bouwwerken voor:

- a. bedrijven welke vallen onder artikel 2.4. van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer alsmede risicovolle inrichtingen;
- b. detailhandel, behoudens ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte producten;
- c. kantoren behoudens kantoren als onzelfstandig onderdeel van een ter plaatse aanwezig bedrijf;
- d. buitenopslag.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Omgevingsvergunning toestaan vergelijkbare bedrijven

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1.2. onder a, sub 1, voor het toestaan van bedrijven die naar aard en milieubelasting of ruimtelijke impact (verkeersaantrekkende werking, ruimtebeslag, aantal arbeidsplaatsen e.d.) vergelijkbaar zijn (dus zowel een hogere als lagere categorie) met de toegestane bedrijven, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken plaats.

3.5.2 Omgevingsvergunning toestaan categorie 4-bedrijvigheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.1.2. onder a, sub 1, voor het toestaan van bedrijven die behoren tot milieucategorie 4, indien geen sprake meer is van een belemmering door woningen of andere hindergevoelige bestemmingen in de omgeving.

3.5.3 Omgevingsvergunning toestaan risicovolle inrichtingen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1.2. onder a, sub 1 en artikel 3.4.1 onder a, teneinde de vestiging van risicovolle inrichtingen toe te staan, mits door middel van onderzoek is aangetoond dat kan worden voldaan aan de wettelijke normen betreffende externe veiligheid.

3.5.4 Omgevingsvergunning parkeren op een andere locatie

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1.2 onder b, ten aanzien van het voorzien in de parkeerbehoefte op eigen erf, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de parkeervoorziening wordt elders gerealiseerd in een gebouwde al dan niet collectieve parkeervoorziening;
- b. als gevolg hiervan mag in het openbare gebied geen onevenredige parkeerdruk en/of nadelige invloed op de verkeersafwikkeling ontstaan;
- c. aangetoond wordt dat duurzaam voldaan wordt aan de parkeerbehoefte van het bedrijfsperceel, waarvoor de afwijking wordt verleend.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijziging milieucategorie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, na ingewonnen advies van een onafhankelijke terzake deskundige de in artikel 3.1.2. onder a aangegeven milieuzonering met één milieucategorie te wijzigen, voor zover veranderingen in de omgeving met betrekking tot milieugevoelige functies - zoals woningen - hiertoe aanleiding geven, mits het woon- en leefklimaat voor omliggende milieugevoelige functies niet zwaarder wordt belast met dien verstande dat bedrijvigheid behorend tot categorie 5 niet is toegestaan.

3.6.2 Wijziging milieucategorie 1 en 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de aanduiding "bedrijf van categorie 1" en "bedrijf van categorie 2" te verwijderen indien het gebruik ten behoeve van bedrijvigheid in milieucategorie 1 respectievelijk milieucategorie 2 op het desbetreffende perceel definitief is beëindigd, dan wel in geval van leegstand van ten minste 12 maanden.

3.6.3 Wijziging bouwgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bouwgrenzen te wijzigen met maximaal 5 meter, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- c. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- d. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

Hoofdstuk 3 Algemene Regels

Artikel 4 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1 Overschrijding bouwvlak

Het bouwvlak mag worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen, waaronder worden gerekend:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt;
- b. andere ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

5.2 Waterhuishouding

Bij ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding (waterkwaliteit en -kwantiteit). Hiertoe dient schriftelijk advies te worden ingewonnen bij het waterschap.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

Onder een verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder c Wabo wordt in ieder geval begrepen het gebruiken van de gronden en/of opstallen ten behoeve van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel een escortbedrijf.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 Geluidzone - industrie

7.1.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding “geluidzone – industrie” is de vestiging van geluidsgevoelige gebouwen en terreinen niet toegestaan, voor zover de geluidsbelasting ter hoogte van de gevel of de grens van het terrein meer dan 50 dB(A) bedraagt.

7.1.2 Hogere grenswaarde

In afwijking van het bepaalde in 7.1.1. is de vestiging van geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bij een hogere waarde dan 50 dB(A) ter hoogte van de gevel of de grens van het terrein wel toegestaan, mits een hogere waarde in de zin van de Wet geluidhinder is vastgesteld.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, tenzij reeds eerder op grond van deze regels voor de betrokken gronden een omgevingsvergunning is verleend, afwijken van de regels tot een maximum van 10% van de in het plan voorgeschreven maten voor het bebouwingspercentage, de breedte, de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- c. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- d. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang;
- e. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onaanvaardbare negatieve invloed op de werking van het ILS en de IHCS van de Vliegbasis Eindhoven.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemmingsgrenzen met maximaal 5 meter te verschuiven, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- c. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- d. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

Hoofdstuk 4 Overgangsrecht en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning eenmalig afwijken van het bepaalde onder lid a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. het onder lid a bepaalde is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'De Run 6803, 6805 en 6807'.
Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van DATUM 2014

de griffier,
.....

de voorzitter,
.....